

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.2 /2022

## Zmluvné strany

### A. Stredná odborná škola technická

Műszaki Szakközépiskola

IČO: 891 649

so sídlom

Kračanská cesta 1240/36

929 01 Dunajská Streda

DIČ: 2021112346 nie je  
platiteľom DPH

Zastúpené

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK1881800000007000495965

**Ing. Judita Horváthová**

riaditeľka školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

### B.

Tamás Csölle agRo-dop s.r.o.,

Hlavná 60/152

930 11 Topoľníky

(ďalej nájomca)

IČO: 52557723

Číslo ŽR – 210-38351

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

## Článok 1

### Predmet a účel nájmu

(01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len zriaďovateľ) dňa 1.7.2002 ako vlastník majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Dunajská Streda, zapísanú v Liste vlastníctva č. 3293, č.parcely 3403 a 3402/2, katastrálne územie Dunajská Streda.

Nehnuteľnosť je umiestnená na Kračanskej ulici č.1240, 929 01 Dunajská Streda. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom

Trnavského samosprávneho kraja“ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.

(02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu

nebytový priestor - **bufet** v miestnosti na prízemí budovy školy, špecifikovanej v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe **11,55m<sup>2</sup>** a o celkovej rozlohe priestorov príslušenstva **10m<sup>2</sup>**(ďalej len „**predmet nájmu**“).

- (03) Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou. Predmet nájmu tvorí celok s vchodom z vestibulu školy.
- (04) Vnútorné zariadenie si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľských činností – prevádzkovanie školského bufetu (ďalej len **účel nájmu**). Výpis z obchodného registra nájomcu a kópia živnostenského listu nájomcu je prílohou tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (06) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov a študentov.

## Článok 2

### Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Doba prenájmu sa vzťahuje len na 10 mesiacov školského roka 2022/2023 okrem letných prázdnin v mesiacoch júl a august od 09.09.2022 do 30.06.2023.
- (02) Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

## Článok 3

### Cena nájmu

- (01) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za 1m<sup>2</sup> prenajatej plochy nebytových priestorov za 1 rok je 40 €/ 1 m<sup>2</sup> (slovom štyridsať eur ) a cena ostatných priestorov príslušenstva je vo výške 9,60 €/m<sup>2</sup>/1 rok , (slovom deväť eur 0,60 centov ) za 1 rok.
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – **cena za služby**, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu tepla, vodné a



stočné, strážna služba a odvoz komunálneho odpadu, vo výške **69,07 € /mesiac** vypočítané podľa priloženého kalkulačného listu výpočtu nákladov. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upravia jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

- (03) V súlade s odstavcom (01 + 02) tohto článku celková výška nájomného za celý predmet nájmu ( $11,55 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$ ) za celú dobu nájmu činí **1232,70 €** (slovom tisícdvostotridsaťdva eur, sedemdesiat centov)  
(výpočet:  $40 \text{ € za } 1 \text{ m}^2 \times 11,55 \text{ m}^2 = 462 \text{ € / 1 rok : 10 mesiacov} = 46,20 \text{ € / 1 mesiac}$ )  
z toho na 10 mesiacov je čiastka 462 € +  
+ ( $9,60 \text{ €, - } \times 10 \text{ m}^2 = 96 \text{ € / 1 rok}$ , na 10 mesiacov 80 € )

**Celkom spolu :**

$/ 462 \text{ €} + 80 \text{ € nájom} / + / 690,70 \text{ € prevádzka} / = \text{€ / 10 mes. nájom} + 573,50 / 10 \text{ mesiacov prevádzka} = 1232,70 \text{ € celková cena za celú dobu nájmu.}$

Celková cena nájomného za celý predmet nájmu za 1 mesiac, tzv. cena nájmu za mesiac je **123,27 €** (slovom stodvadsaťtri eur dvadsaťsedem centov)

Zmluvné strany sa dohodli na použití **inflačného koeficientu**.

(podkladom je miera inflácie vyhlasovaná mesačne a ročne Slovenským štatistickým úradom, adresa uvedená na internete je:

<http://www.statistics.sk/> ► spotrebiteľské ceny ► jadrová a čistá inflácia ► čistá inflácia v %). Ak táto miera čistej inflácie prekročí medziročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu **2%**, primerane sa o výšku inflácie upraví cena nájmu.

#### Článok 4

#### **Splatnosť nájmomného a spôsob platenia**

- (01) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne v mesačných splátkach vopred i v prípade, ak nie sú priestory podľa časového harmonogramu prenájmu nájomcom využívané.
- (02) Úhrada ceny nájmu na obdobie nájmu, t.j. na obdobie od 09.09.2022 do 30.09.2022 v čiastke **123,27 €** (slovom stodvadsaťtri eur dvadsaťsedem centov) je splatná k poslednému dňu mesiaca september 2022. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (03) Úhrada cien nájmu za obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke **54,20 €** (slovom päťdesiatštyri eur, dvadsať centov), spolu s úhradou nákladov



spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške **69,07 € / mesiac** činí spolu **123,27 €** (slovom stodvadsaťtri eur dvadsaťsedem centov) a sú **splatné** vždy k **1. dňu príslušného mesiaca** nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

- (04) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom.  
Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

#### Článok 5

##### **Vzájomné práva a povinnosti**

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. Tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie **ku dňu účinnosti** tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) Nájomca je povinný ( v súlade s vyššie uvedeným) udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (03) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (04) Vnútorne stavebné práce na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady, k čomu je však nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t.j. Trnavského samosprávneho kraja). Ak týmito úpravami dôjde k **technickému zhodnoteniu** objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu.  
V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. Trnavským samosprávnym krajom.



- (05) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný nájomca zabezpečovať na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumie opravy jednotlivu v čiastke do 1000 €.
- (06) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.).
- (07) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (08) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
- (09) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (10) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť určenú prepočtom podľa prepočítacieho koeficientu uvedeného v čl. 4, ods. (4) do priamych nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## Článok 6 Osobitné dojednania

- (01) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga firmy nájomcu na objekte, v ktorom sa nachádza predmet, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

## Článok 7 Skončenie nájmu

**(01) Nájomný vzťah zaniká:**

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) vzájomnou dohodou
- c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. (02) tohto článku
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. (03) tohto článku.

**(02) Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- b) nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4, ods. (02) alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou v zmysle článku 4, ods. (04)
- c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu
- e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

**(03) Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
- b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovoréné užívanie
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z článku 5.

**(04) Výpovedná lehota** je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

**(05)** Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.



Článok 8

**Záverečné ustanovenia**

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mali vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (02) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:  
1/fotokópia Živnostenského listu  
2/kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (04) Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, v ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Dunajskej Strede, dňa 8.9.2022

.....  
**prenajímateľ**

.....  
**nájomca**

### Kalkulácia prenájmu školského bufetu.

1. Za užívanie priestoru:

nájomné – dohodou vo výške 40 €/ 1m<sup>2</sup>/1 rok

/11,55 m<sup>2</sup> x 40 €/ = **462 €/ 10 mesiacov / 46,20 / 1 mesiac/**

**Za celú dobu nájmu 462 €/ 10 mesiacov**

- z toho odpisy – v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov

1412611,67 € (hodnota SOŠT):20 (rokov) = 70630,5835 € – ročný odpis : 2655 m<sup>2</sup>  
(rozloha SOŠT) = 26,6028 €/m<sup>2</sup>/rok

26,6028 €/m<sup>2</sup>/rok : 12 mesiacov = 2,2169 €/mes/m<sup>2</sup> x 11,55m<sup>2</sup> = **25,6052 €/1mes**

**25,6052 €/1mes x 10 = 256,052 €/ 10 mesiacov**

2. cena nájomného za ostatné priestory ( chodba, WC) 9,6 €/ m<sup>2</sup>/ 1 rok

(10 m<sup>2</sup> x 9,6 €/ m<sup>2</sup>/ 1 rok) čiže / 96 :12/ x10 = 8 €/m<sup>2</sup>/10 mesiacov

**Celkom za dobu nájmu 80 €/10 mesiacov**

**Spolu: 1.+2.**

**462 €/nájom za 10 mes./ + 80 €/ ostatné priestory za 10 mes./ = 542 €/10 mesiacov**

**Mesačne fakturovaná čiastka : = 54,20 €**

3. Náklady spojené s prevádzkou školského bufetu – služby

- elektrická energia

Denná prevádzka spotrebičov v bufete:

1. Chladiaci box presklený - denne sa zapína na 2 hod. – 1600W

2. Chladnička – denne sa zapína na 8 hod. – 1680 W

( bez mrazničky)

3. Mikrovlnná rúra – denne sa používa 1 hod. – 800W

4. Rýchlovarná kanvica – denne sa používa 2 hod. – 4000W

5. Elektrická piecka – denne sa používa 4 hod. – 2000 W

spotreba elektrickej energie: **38,32 € mesačne**

- kúrenie, teplá voda

**19,62 € mesačne**

- vodné

0,1 m<sup>3</sup> (100 l vody) x 21,74 ( prac. dní v mesiaci) x 1,0349 € = **3,05 € mesačne**

- stočné

0,1 m<sup>3</sup> x 21,74 x 0,529 € = **3,87 € mesačne**

ostatné – odvoz smetí - **3,52 € mesačne**

- strážna služba

5,1947 €/deň : 2655m<sup>2</sup> = 0,0020 €/m<sup>2</sup>/deň x 11,55 m<sup>2</sup> = 0,0231 €/deň x 30 dní = **0,69 € mes.**

**Mesačne fakturovaná čiastka: 38,32 € + 19,62 € + 6,92 € + 3,52 € + 0,69 € = 69,07 €**

**Celkom spolu za mesiac: 54,20 € + 69,07 € = 123,27 € mesačne**

**Za celé obdobie nájmu : 123,27 € x 10 mesiacov = 1232,70 € / 10 mesiacov**